

## Familienwohnung im Grünen – Nähe Lobau | Balkon | Parkplatz



Einrichtungsvorschlag -  
Bild mit KI möbliert

**Objektnummer: 6556/162**

**Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2301 Groß-Enzersdorf |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                    |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 230.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 163,08 €             |
| <b>Heizkosten:</b>       | 171,14 €             |
| <b>USt.:</b>             | 47,14 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188  
er Straße 34 • 1220  
76 36 • Fax: 01/280 76  
10.at • e-mail: erho@

### Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U  
Stadlauer Straße 34  
1220 Wien

T +43 664 188 27 80  
H +43 664 188 27 80

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

gstermin zur











ERHO Immobilien [www.erho.at](http://www.erho.at)

## Objektbeschreibung

### Familienwohnung im Grünen – Nähe Lobau | Balkon | Parkplatz

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gut geschnittene **4-Zimmer-Eigentumswohnung** (davon 3 Schlafzimmer, ein Zimmer als Durchgangszimmer) in ruhiger Lage von **Auvorstadt, 2301 Groß-Enzersdorf**.

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock mit Lift** einer gepflegten Wohnhausanlage und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung sowie angenehme Freifläche in Form eines **ca. 5 m<sup>2</sup> großen Balkons** mit bereits montierter **Markise**.

Die Wohnung ist **ab ca. April 2026 beziehbar/verfügbar**.

## Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- 3 Schlafzimmer (davon 1 Durchgangszimmer – ideal als Büro, Ankleide oder Kinderzimmer)
- Separate Küche mit Essbereich (Einbauküche inkl. Geräte verbleibt in der Wohnung)
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC separat

## Ausstattung & Highlights

- Kunststofffenster mit **Außenrollläden**
- **Klimaanlage** vorhanden
- Balkon mit Markise

- Beheizung über **zentrales Heizhaus mit Gas** (keine Therme in der Wohnung)
- Großes, trockenes Kellerabteil
- 1 zugeordneter Parkplatz

## **Betriebskosten**

- Betriebskosten Wohnung: ca. **€ 562,- monatlich**  
*(inkl. Heizung, Warmwasser, Lift, Reparaturrücklage und allgemeine Betriebskosten)*
- Betriebskosten Parkplatz: ca. **€ 15,- monatlich**

## **Allgemeinflächen der Wohnanlage**

- Waschküche
- Fahrradabstellraum
- Gepflegte Grünflächen
- Kinderspielplätze
- Rodelhügel – ideal für Familien

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend in Groß-Enzersdorf mit guter Anbindung und ausgezeichneter Infrastruktur.

## **Verkehrsanbindung**

- Autobus **26A** in Gehweite (ca. 15 Minuten fußläufig)
- Gute Anbindung Richtung Wien

## **Bildungseinrichtungen**

Kindergarten sowie zahlreiche Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- Volksschule
- Mittelschule
- Gymnasium
- Musikschule

## **Einkaufsmöglichkeiten**

### **Marchfeld Center**

Das nahegelegene **Marchfeld Center** bietet eine komfortable Nahversorgung mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, Supermärkten, Drogeriemarkt, Bäckerei, Apotheke sowie weiteren Dienstleistern. Die moderne, übersichtliche Gestaltung ermöglicht stressfreies Einkaufen mit ausreichend Parkmöglichkeiten – ideal für Familien und Berufstätige.

## **Freizeit & Natur**

### **Nationalpark Donau-Auen**

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich der beeindruckende **Nationalpark Donau-Auen**, eines der letzten großen Auengebiete Mitteleuropas.

Die Lobau bietet:

- Weitläufige Rad- und Wanderwege
- Naturbelassene Aulandschaften
- Badeteiche und Naturstrände
- Reiche Tier- und Pflanzenwelt
- Perfekte Möglichkeiten für Joggen, Spazierengehen oder entspannte Familienausflüge

Hier verbinden sich naturnahes Wohnen und Stadtnähe auf ideale Weise.

## **Zusammenfassung**

Diese Wohnung eignet sich ideal für:

- Familien
- Paare mit Homeoffice-Bedarf
- Anleger mit mittelfristiger Perspektive (Verfügbarkeit ab 04/2026)

Sie kombiniert eine ruhige Wohnlage, gute Infrastruktur, Natur Nähe und praktische Ausstattung – eine attraktive Gelegenheit in Groß-Enzersdorf.

## Kaufpreis

€ 259.000,-

## Nebenkosten beim Wohnungskauf (Österreich)

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung fallen folgende Kaufnebenkosten an:

- **3,5 % Grunderwerbsteuer** vom Kaufpreis
- **1,1 % Eintragungsgebühr Grundbuch (Eigentumsrecht)**
- **Kosten für Kaufvertrag & Treuhandschaft** (Rechtsanwalt oder Notar, üblicherweise ca. 1,5 % – 2 % zzgl. USt. und Barauslagen)
- **3 % Maklerprovision zzgl. 20 % USt.** (sofern provisionspflichtig vereinbart)
- Ggf. **1,2 % Eintragungsgebühr für das Pfandrecht** bei Fremdfinanzierung

## Aktuelle Gebührenbefreiung – Eintragungsgebühr sparen

Derzeit besteht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, sich die **1,1 % Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht** zu ersparen.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen sind zeitlich befristet und an Voraussetzungen geknüpft. Gerne informieren wir Sie im Detail bzw. stimmen die Abwicklung mit dem Vertragserrichter ab.

## **Maklerhonorar & Nebenkostenübersicht**

Im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrages ist vom Käufer eine Provision in Höhe von

**3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.**

gemäß Immobilienmaklerverordnung (IMV) zu bezahlen.

Die Provision ist fällig bei rechtswirksamem Abschluss des Kaufvertrages.

## **FAZIT:**

Diese Eigentumswohnung vereint eine durchdachte Raumaufteilung, ruhige Wohnlage, ausgezeichnete Infrastruktur sowie unmittelbare Nähe zur Natur.

Ob als neues Zuhause für Ihre Familie oder als nachhaltige Wertanlage – diese Immobilie bietet Lebensqualität in einer der gefragtesten Lagen von Groß-Enzersdorf.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen, stehen für Fragen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie näher vorstellen zu dürfen.

## **Kontakt:**

**Anita Hosmann**

Immobilienmaklerin

Stadlauer Straße 34

1220 Wien

? 0664 / 188 27 80

? [erho@erho.at](mailto:erho@erho.at)

? [www.erho.at](http://www.erho.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <2.000m

Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap